



COMUNE DI FORMIGINE

Provincia di Modena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera Numero 80 del 22/07/2021

ORIGINALE

Oggetto : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE NELL'AMBITO ANS3.15 – VIA PAROZZI A CASINALBO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE E DEI RELATIVI ALLEGATI

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **VENTIDUE** del mese di **LUGLIO** alle ore **20:30**, nella **Residenza** Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Presidente del Consiglio Parenti Elisa** il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Nome	P	A	N.	Nome	P	A
1	COSTI MARIA	x		14	MAMMI MARIA CRISTINA	x	
2	PARENTI ELISA	x		15	PINELLI LUCA		x
3	SANTUNIONE GIULIA	x		16	VACONDIO PAOLO (*)	x	
4	CORRADINI ANDREA	x		17	BERGAMINI MATTEO	x	
5	BERSELLI BENEDETTA	x		18	ROMANI DAVIDE	x	
6	ZANNI FILIPPO	x		19	REGGIANINI MARTINA	x	
7	NEVIANI ALESSANDRO	x		20	GATTI FRANCESCA	x	
8	BARTOLI GIORGIA	x		21	BERSELLI ELISA	x	
9	PAGANI EGIDIO		x	22	RIGHI RIVA COSTANTINO	x	
10	MALAGOLI LUCA	x		23	MESSORI MARINA		x
11	BENASSI NICOLA	x		24	IACOI SAVERIO (**)		x
12	GHINELLI PIETRO	x		25	SACCANI GIULIANO	x	
13	MERELLA GIAN-GIUSEPPE	x					

Totale Presenti n. 21

Totale Assenti n. 4

(*) Alle ore 21.05 durante la trattazione del punto n. 3) dell'O.d.G. è entrato in Aula il Cons. Vacondio.

(**) Alle ore 22.30 durante la trattazione del punto n. 7) dell'O.d.G. è uscito dall'Aula il Cons. Iacoi.

Partecipa il Segretario Generale **Dr.ssa Clementina Brizzi**.

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Sigg.: CORRADINI ANDREA, BERSELLI BENEDETTA, BERSELLI ELISA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore per Formigine Città ordinata con delega ai Lavori pubblici, Viabilità e manutenzione, Attuazione urbanistica della città, politiche per la casa, Manutenzione frazioni e quartieri, Patrimonio e partecipate, Protezione civile, Armando Pagliani, illustrativa della seguente proposta di deliberazione:

<<Premesso che la società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. in data 09/02/2021 prot. 6688, ha presentato istanza di Permesso di costruire convenzionato (PdC) per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti, in ambito ANS3.15 – via Parozzi (pratica edilizia n. 2021/82), successivamente integrata;

Che la società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con atto protocollato in data 03/06/2021 al n. 15922 ha effettuato voltura in favore della società “SAN GIACOMO SRL” con sede in Formigine (MO), Via Svevo n. 12, Codice fiscale e partita IVA 03777600366;

Che la società “SAN GIACOMO SRL” è l’attuale proprietaria degli immobili siti in Comune di Formigine e identificati catastalmente al foglio 14 particelle 841 e 842, interessati dal PdC;

Dato atto che il Comune di Formigine ai sensi della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. è dotato di:

- PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018 in vigore dal 22/08/2018;
- POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015; successiva variante n. 1 al POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016 in vigore dal 30/11/2016;
- POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018; variante n. 1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;
- RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 in vigore dal 18/12/2013, n.92 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015, n. 64 del 30/06/2016 in vigore dal 13/07/2016, n. 27 del 27/03/2018 in vigore dal 18/04/2018 e n. 38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018 e n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;

Che con deliberazione C.C. n. 70 del 29/06/2021 è stata adottata la variante n. 7 al RUE;

Considerato che:

- a) l’intervento edilizio oggetto della presente Convenzione prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti sull’area identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 14 particella 841; l’intervento edilizio oggetto della presente Convenzione urbanistica comprende anche l’area destinata ad opere di urbanizzazione, identificata catastalmente al foglio 14 particella 842;
- b) le aree di proprietà del Soggetto attuatore, come sopra identificate, complessivamente risultano individuate dal vigente POC2017 come ambito ANS3.15 – via Parozzi, **sub-ambito ANS3.15-AUC6**, da attuarsi, ai sensi della Scheda Normativa “S” di POC, a mezzo di Permesso di costruire convenzionato unitario con le destinazioni d’uso ivi previste e disciplinate;
- c) tali aree sono classificate:

- dal vigente PSC come parte dell'ambito ANS3.15 - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi;
- dal vigente RUE come ambito AUC6 - porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- dal vigente POC2017 come Scheda Normativa "Ambito S", Casinalbo Via Fiori – via Parozzi, AUC.C ANS3.15", oggetto dell'Accordo ex articolo 18 LR20/2000 tra il COMUNE DI FORMIGINE e Barbolini Anna, in qualità di Legale rappresentante della società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con sede legale in Formigine via Adriano Fiori n.36 e P.IVA 01770450367 (sottoscritto in data 09.06.2020), allegato alla variante n.1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;
- la citata Scheda Normativa "S" del POC2017 prescrive per tale ambito che la trasformazione attuativa avvenga mediante Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, con la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine delle relative aree e opere di urbanizzazione, e definisce i parametri urbanistici;

Visto il Permesso di costruire convenzionato (PdC) per la *realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti, in ambito ANS3.15 – via Parozzi*, costituito dai seguenti elaborati, depositati in atti del Servizio Pianificazione Territoriale – Mobilità – Edilizia Privata, che anche se non materialmente allegati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Progetto fabbricati

- docA - Relazione Tecnica
- docB - Relazione Legge13/89
- docC - Indici urbanistici
- docD – Dichiarazione Linea Vita
- docE - Elaborato Fotografico
- docE - Verifica illuminamento naturale
- docF - Valutazione del Rischio sismico
- Tavola dis01 - Inquadramento
- Tavola dis02G – Piante Legge13/89 Edificio G, LineaVita
- Tavola dis02H – Piante Legge13/89 Edificio H, LineaVita
- Tavola dis03G – Prospetti Edificio G
- Tavola dis03H - Prospetti Edificio H
- Tavola dis04 - Sezioni
- Tavola dis05 – Schema Fognatura
- Tavola dis07G – Rischio Sismico Edificio G
- Tavola dis07H – Rischio Sismico Edificio H
- Tavola dis08 – Viste3D
- Relazione Termotecnico L.10 Edificio G e Edificio H
- Relazione Geologico Geotecnica e Sismica

Progetto Opere di Urbanizzazione

- Tavola U01 Planimetria di progetto quotata;
- Tavola U02 Planimetria di progetto generale verde materiali e arredo;
- Tavola U03 Planimetria segnaletica
- Tavola U04 Planimetria di progetto Rete Fognaria e RSU;
- Tavola U05 Planimetria Rete idrica
- Tavola U06 Planimetria di progetto – Rete Illuminazione pubblica
- Tavola U06b Calcolo illuminotecnico

- Tavola U07 Planimetria di Progetto Rete Elettrica
- Tavola U08 Planimetria Rete telefonica
- Tavola U09 Sezioni stradali caratteristiche
- Doc A Relazione Legge 13/89 Opere di Urbanizzazione
- Doc B Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione
- Computo metrico estimativo

Considerato che:

- a) il progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti;
- b) il progetto presentato, nel rispetto delle prescrizioni, dei diritti edificatori e dei parametri urbanistici assegnati dal POC2017 sopra riportati, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione del lotto e l'individuazione dei nuovi fabbricati all'interno dello stesso così come individuati negli elaborati del Permesso di costruire ed è caratterizzato dai seguenti dati:
- | | |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| - Area del comparto d'intervento, circa | mq 3.086; |
| - Superficie fondiaria (SF) del comparto, | mq 1.708; |
| - Aree in cessione per opere di urbanizzazione, circa | mq 1.378; |
| - Superficie utile max ammessa | mq 1.088; |
| - Superficie accessoria max realizzabile (max 50% SU di prog) | mq 544; |
| - Superficie utile di progetto | mq 1.088; |
| - Superficie accessoria di progetto (max 50% SU) | mq 544; |
| - numero alloggi di progetto | n. 13; |
- c) in adempimento di quanto previsto dall'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e dalla scheda normativa "S" del POC 2017 vigente prima richiamati,
- in data 11/01/2021 è stato presentato all'Agenzia delle Entrate il tipo di Frazionamento protocollo n. MO0000885 in atti dal 11/01/2021 (n. 885.2/2021) per l'individuazione delle particelle 841, 842, 843 e 844 (ex particelle 13 parte e 816 parte);
 - in data 03/04/2021 prot. 9474 e in data 21/04/2021 prot. 11256 sono state trasmesse rispettivamente CILA n. 230/2021 e SCEA n. 274/2021 per la preventiva trasformazione della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (identificato catastalmente al foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti, ai fini del trasferimento di detta potenzialità edificatoria (Su = 457 mq) nel sub-ambito ANS3.15-AUC6;

Visto, l'art. 2.6 del regolamento specifico – allegato B – del Rue "Regolamento delle procedure e adempimenti del processo edilizio, procedure, sanzioni " il quale prevede che:

Art. 2.6 - Permessi di Costruire Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

1. I "permessi di costruire convenzionati" possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.

2. I documenti costitutivi del Permesso di costruire convenzionato sono i medesimi cui agli articoli precedenti del presente Capo.

3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei permessi di costruire convenzionati si applicano le norme di cui agli articoli precedenti del presente Capo.

4. Oltre ai controlli di cui all'art. 4.6, lo Sportello unico valuta in particolare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.

a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni e dotazioni territoriali in cui si inseriscono;

b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
- d) che i contenuti convenzionali forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione aspetti suddetti.
5. Entro i termini temporali di cui all'art. 4.6 comma 9, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 4, provvede:
- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta comunale per la determinazione del rilascio del permesso di costruire;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. L'avvio dell'attuazione degli interventi è subordinato alla sottoscrizione della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
8. Nel permesso di costruire è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applica inoltre il comma 8 dell'art. 2.5.

Visto l'art. 28-bis "Permesso di costruire convenzionato" del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, inserito dall' art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, il quale prevede che:

Art. 28-bis Permesso di costruire convenzionato

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*
3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*
 - a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
 - b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;*
 - c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
 - d) *la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
5. *Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Visto l'art. 19-bis "Permesso di costruire convenzionato" della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, aggiunto dall' art. 15, della L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, il quale prevede che:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.*
2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.*
3. *La convenzione stabilisce inoltre:*
 - a) *il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;*
 - b) *il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;*
 - c) *le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.*
4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di*

validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.

Considerato che:

a) il permesso di costruire convenzionato è stato previsto dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Formigine, ed in particolare dal RUE, come sopra riportato;

b) i permessi di costruire convenzionati previsti dal RUE rispettano i dettami della norma regionale sopra richiamata;

Visto lo schema di convenzione trasmesso dai soggetti proponenti;

Vista la valutazione di conformità del progetto del 19/07/2021 prot. n. 21468, redatta dal responsabile del procedimento con la quale si esprime parere favorevole;

Dato atto che:

- la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione Pianificazione Territoriale congiunta con la Commissione Ambiente nella seduta del 15/07/2021;

- sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa del Dirigente dell'Area 3 e in ordine alla regolarità contabile del Dirigente dell'Area 2, ai sensi dell'art. 49, co. 1 e dell'art. 147 bis, co. 1 del D.Lgs. 267/2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267, per provvedere alla stipula della presente convenzione ed al rilascio del titolo edilizio;

Vista:

a) la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio";

b) la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

c) il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DELIBERA

1) di approvare la convenzione relativa al Permesso di costruire convenzionato (PdC) per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti, in ambito ANS3.15 – via Parozzi (pratica edilizia n. 2021/82), convenzione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale insieme agli elaborati progettuali facenti parte della suddetta convenzione di seguito elencati:

- Allegato B - Estratto di Mappa

2) di dare mandato ai servizi competenti di provvedere a tutti agli adempimenti necessari e conseguenti all'adozione del presente atto;

3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.>>

Il Presidente, Elisa Parenti, assistito dai questori Sigg.ri Corradini, Berselli Benedetta e Berselli Elisa, mette ai voti in forma palese la proposta di deliberazione innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti:	n. 21
Favorevoli:	n. 19
Contrari:	n. 0
Astenuti:	n. 2 (Saccani – Movimento 5 Stelle; Righi Riva – Lista Civica per Cambiare)

LA PROPOSTA È APPROVATA.

Di seguito il Presidente Elisa Parenti, assistito dai questori Sigg.ri Corradini, Berselli Benedetta e Berselli Elisa, mette ai voti in forma palese, la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti:	n. 21
Favorevoli:	n. 19
Contrari:	n. 0
Astenuti:	n. 2 (Saccani – Movimento 5 Stelle; Righi Riva – Lista Civica per Cambiare)

Indi si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Ai sensi dell'art. 65 comma 1 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, gli interventi dei Consiglieri vengono integralmente registrati su supporto informatico ed il relativo CD audio, numerato progressivamente col n. 8, è conservato agli atti presso l'Ufficio Segreteria Generale, quale verbale della seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Parenti Elisa

Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dr.ssa Clementina Brizzi

Atto sottoscritto digitalmente
